



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 195/2022

LOTTO UNICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

G.O.P. delegato dell'esecuzione: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentata dagli Avvocati:

[REDACTED]

Società eseguita:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia

F.to Digitalmante





Premessa

Nomina dell'esperto	19.05.2023
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	05.06.2023
Data di consegna del rapporto di valutazione	03.10.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31.10.2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un immobile ad uso artigianale/laboratorio al piano terra di un complesso con la medesima principale destinazione, avente diversa proprietà.
Ubicazione:	via Fiume, 71 – Pavone Del Mella (Bs).
Identificativi catastali:	sezione NCT, foglio 6, particella 185, subalterno 7.
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile per opportunità di mercato non si ritiene divisibile.
Più probabile valore in libero mercato:	€ 167.080,02
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	€ 133.664,02
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito nella zona semi centrale a destinazione prettamente residenziale, del piccolo Comune di Pavone Del Mella (Bs); dista circa 11 km dal casello autostradale di Manerbio (autostrata A21, Torino-Piacenza), cui si ritiene sia la principale arteria di comunicazione della zona. Risulta di non particolare appetibilità sul mercato, in funzione della sua collocazione, destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica	vedi da pagina	13
Conformità catastale	vedi da pagina	15
Conformità titolarità	vedi da pagina	16

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	Non risulta costituito condominio
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina	18
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina	18

All'interno del rapporto di valutazione sono riportate varie note esplicative e di precisazione.



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, mediante ausiliario visurista, il quale ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che il bene oggetto di stima è pervenuto alla Migliorati International S.r.l. come segue:

PROVENIENZA:

Con Atto di compravendita [REDACTED] del 15.03.2011 al n.ro 21165 / 8309 e trascritto a Brescia il 24/03/2011 ai n.ri 12226 / 7308, l'unità immobiliare in PAVONE DEL MELLA (BS) – Catasto Fabbricati – NCT, foglio 6 – mappale 185 sub. 7 – Cat. D/7 Passò alla società [REDACTED] – con sede in Pavone Del Mella (BS) per QUOTA di 1/1 PIENA PROPRIETA'.

GRAVAMI

Con situazione degli atti dell'Agenzia Delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **aggiornata a tutto il 07-09-2023:**

CONVENZIONE EDILIZIA

trascritta il 04.01.2000 ai n.ri 258 / 159

[REDACTED] M. del 20.12.1999 al n. 112102

FAVORE : COMUNE DI PAVONE DEL MELLA

CONTRO : [REDACTED]

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA

PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 10.11.2022 ai n.ri 51893 / 34929

Tribunale di Brescia del 23.03.2022 al n. 3043

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA

ULTERIORE PRECISAZIONE:

All'interno dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 15.03.2011 al n. 21165 di rep.; si precisava quanto segue circa la servitù di passaggio: *“la venditrice riconosce il diritto di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, a carico della porzione di corte di cui al mappale 185/5 ed a favore dell'unità immobiliare di cui al mappale 185/7, qui acquistato dalla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta, da esercitarsi sulla porzione identificata con colorazione rossa nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C”.*

Si rimanda il lettore a visionare l'allegato nr. 11, alla presente valutazione, concernente l'atto in oggetto ed il relativo “allegato C”.

****Vedasi relazione ventennale redatta da visurista, ivi allegata.**

Nota

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e comunque dopo la data del 07.09.2023.



Indice

1.	Fasi – accertamenti e date indagini.....	6
2.	Inquadramento dell’immobile.....	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligente.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri opponibili all’acquirente	17
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	17
7.	Analisi estimative	18
8.	Determinazione del valore.....	19
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	21
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 08 giugno 2023:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visure catastali, planimetrie, estratto mappa.
- 09 giugno 2023:** richiesta accesso agli atti “richiesta presa visione e copia” documenti amministrativi ufficio tecnico del comune di Pavone Del Mella (Bs).
- 09 giugno 2023:** accertamenti effettuati a mezzo di richiesta via PEC presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di contratto di affitto.
- 30 giugno 2023:** 1° visione degli atti presso per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.
- 14 luglio 2023:** primo sopralluogo in Pavone del Mella (Bs), Via Fiume nr. 71.
- 30 luglio 2023:** 2° visione degli atti presso per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.
- 07 settembre 2023:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria, da parte di ausiliario visurista incaricato.
- 12 settembre 2023:** Trasmissione da parte dell’Agenzia delle Entrate del contratto di comodato registrato ed allegato al presente rapporto di valutazione.
- 28 settembre 2023:** secondo sopralluogo in Pavone del Mella (Bs), Via Fiume nr. 71.



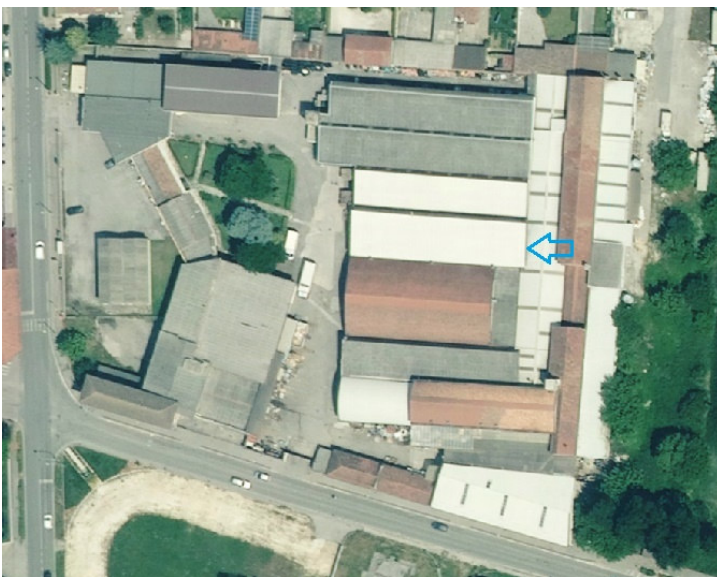
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Pavone Del Mella
FRAZIONE	//
VIA	via Fiume
CIVICO	n. 71

Estratto Satellitare e catastale



STUDIO TECNICO
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366

Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia

Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Immobilie adibite ad uso laboratorio artigianale.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Immobilie poste all'interno di un complesso artigianale, di origine vetusta.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un fabbricato posto al piano terra a destinazione d'uso laboratorio artigianale, con locali dedicati a servizi igienici e uffici all'interno dello stesso; privo di corte esclusiva ma con diritto di passaggio come identificato nell'atto di provenienza.
Dimensioni:	Unità immobiliare di buone dimensioni.
Fase del mercato immobiliare, locale:	Nel periodo di riferimento il mercato è in una fase di peggioramento caratterizzata da una minima diminuzione dei prezzi e dal minor numero di compravendite immobiliari, soprattutto per la destinazione artigianale/ produttiva.
Altro	L'unità immobiliare per opportunità di mercato non si ritiene sia divisibile.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata all'interno di un complesso, a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva, nella zona semi centrale del piccolo Comune di Pavone del Mella (Bs), in via Fiume, nr. 71.

La costruzione risale anteriormente all'anno 1974, in considerazione che non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica che autorizzava la costruzione per irreperibilità della stessa¹.

Attualmente l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito ad altra società diversa da quella esecutata.

Si accede al locale dalla via pubblica, percorrendo una corte privata, identificata attualmente con il subalterno 14², sopra la quale è evidente gravi la servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione, essendo lo stesso intercluso da altre proprietà, richiamando inoltre quanto già indicato nell'atto di provenienza (cfr allegato 11); non si riscontrano servitù inerenti lo scarico e/o carico e parcheggio, che potrebbero influenzare la fruibilità del cespite.

Sulla via pubblica, è presente un parcheggio, non posto nelle immediate vicinanze.

Dopo l'ingresso dalla corte privata (di altra proprietà), sul lato ovest, consentito mediante una porta sezionale in pvc o una porta del tipo REI metallica, si trova una zona unica adibita a laboratorio, posta sulla stessa quota (432,00 mq).

In fondo all'immobile, lungo il lato est, al piano terra sono presenti dei servizi igienici, direttamente accessibili (23,00 mq); sempre al piano terra, sono presenti altri due vani, non accessibili direttamente dall'unità immobiliare oggetto di stima, nello specifico dei servizi igienici (8,70 mq) accessibili dal subalterno 10 (unità immobiliare di altra proprietà) ed un sottoscala (3,70 mq), sottostante la scala che permette l'accesso agli spazi adibiti ad ufficio al piano primo.

Detto sottoscala è accessibile dal subalterno 5 (unità immobiliare di altra proprietà).

Percorsa la scala che parte dal piano terra, si arriva a due locali, presumibilmente un tempo adibiti ad ufficio (37,50 mq), ove è presente un'apertura sul lato nord che permetterebbe l'accesso all'unità immobiliare confinante.

La struttura portante dell'edificio è presumibilmente composta in calcestruzzo armato precompresso, prefabbricato e assemblato in loco, modalità costruttiva tipica di questi complessi.

Plinti e pilastri, con tutta probabilità anch'essi prefabbricati con tamponature presumibilmente in prismi di cemento; orizzontamenti presenti nella zona bagni ed uffici in laterocemento, struttura della copertura presumibilmente in acciaio con manto in lamiera preverniciata (c.d. pannelli sandwich).

Le pareti interne sono tinteggiate, mentre il soffitto presenta una pendinatura di materiale non identificabile, come meglio rappresentato nelle fotografie allegate al presente rapporto di valutazione.

L'impianto elettrico risulta esterno nella zona laboratorio e sottotraccia con apparecchi serie base negli altri locali.

L'illuminazione a soffitto con lampadari a neon serie base, il riscaldamento risulta effettuato da generatori pensili, alimentati probabilmente a gas e piuttosto datati, mentre negli uffici sono presenti dei termosifoni; non è stato possibile identificare se vi sia un generatore di calore e dove sia collocato, che consenta di alimentare i summenzionati terminali di emissione.

Non si riscontra la possibilità di produzione di acqua calda sanitaria.

¹ Si invita il lettore a visionare l'apposita sezione a pagina 12 del presente rapporto di valutazione.

² Vedi elaborato planimetrico allegato.



Durante l'accesso agli atti, presso il Comune di Pavone del Mella, non è stata riscontrata la presenza di un certificato di agibilità, inerente l'immobile.

Lo scrivente, con gli elementi in suo possesso, non può affermare che gli impianti tecnologici siano fedeli allo stato attuale e ad norma di Legge.

Si può asserire che l'immobile al momento dei sopralluoghi, si trovava in condizioni di minima manutenzione, con le componenti da appaiono vetuste e non idoneamente mantenute.

***NOTA GENERALE**

Durante le indagini peritali, si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.

Le misure summenzionate sono relative alle superfici utili dedotte dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore.

Livello di piano	Piano terra
Ascensore:	Assente
Nr. servizi igienigi	Varie latrine, lavabi e docce in cattive condizioni e risalenti con tutta probabilità all'epoca della edificazione.- Vetustà del bagno > 10 anni.
Riscaldamento	Presenti terminali di emissione – termosifoni metallici e aerotermi pensili. Non è stato possibile identificare la presenza del generatore di calore. Non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto.
Condizionamento	Dal sopralluogo non risulta presente.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto. Si presume sia in cattive condizioni.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto. Si presume sia in cattive condizioni.
Fognature	Non è stato possibile individuare dal sopralluogo e dalla documentazione in atti, la conformità degli scarichi fognari dei reflui e delle acque meteoriche.
Manutenzione del Fabbricato	Manutenzione scarsa.
Classe energetica	Dalla visura espletata presso il portale CENED, non risulta registrato nessun attestato di prestazione energetica. Nell'atto notarile di provenienza, è però allegato l'ormai scaduto attestato di certificazione energetica, con classe G.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta collocato all'interno di un complesso artigianale/produttivo, non direttamente visibile dalla via pubblica con numerose schermature causate dagli edifici vicini, non si ritiene pertanto possedga una buona esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità minima
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità quasi nulla.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente bassa funzionalità, considerando la sua collocazione.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di qualità minima e vetuste, che richiederebbero evidenti opere di manutenzione.



Confini immobile	nord: fabbricato, altra proprietà – Subalterno 10; est: fabbricato, altra proprietà – Subalterno 5; sud: fabbricato, altra proprietà – Subalterno45; ovest: corte, altra proprietà – Subalterno 14;
<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'allegato elaborato planimetrico.</i>	

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo strumentale, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente
Data sopralluoghi	14/07/2023 – 28/09/2023
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali in atti e titolo abilitativo edilizio originario in atti.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto, ai soli fini estimativi, basandosi sulle indicazioni dell'Allegato C del DPR 138/90 – Gruppo T/2 (Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali).

Locali a funzione principale e accessori a servizio diretto.

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
S. principale	534,00 mq	1,00	m ²	534,00

Locali accessori a servizio indiretto, comunicanti.

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
	0,00 mq.	0,50	m ²	0,00

Locali accessori a servizio indiretto, non comunicanti.

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00

Balconi, terrazze e simili

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
	0,00 mq.	0,10	m ²	0,00

Area esterna scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Corte esclusiva	0,00 mq.	0,10	m ²	0,00

Superficie commerciale immobile

m² 534,00

***NOTE**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Eventuali superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Premessa: Al fine di constatare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, il sottoscritto formulava in data 09.06.2023 richiesta di accesso agli atti al competente ufficio tecnico del Comune di Pavone del Mella (Bs), il quale mi trasmetteva, previo pagamento dei diritti di segreteria, in data 26.06.2023 della prima documentazione urbanistica.

Dopo la visione della documentazione trasmessa, notavo che la stessa non interessava l'unità immobiliare oggetto di valutazione; contattavo quindi il Comune, che mi comunicava con nota prot.6623 del 30.06.2023 quanto segue:

In riferimento alla Sua comunicazione prot n 5909 del 13/06/2023, inoltrata tramite portale impresainungiorno relativa alla richiesta di visione ed estrazione delle pratiche edilizie

dell'immobile sito in via Fiume 71 a Pavone del Mella, con la presente siamo ad informare che agli atti di questo ufficio, oltre alle pratiche edilizie consegnate in copia, risultano essere presenti dai registri, le seguenti concessioni:

- concessione edilizia 09/1969 "Ampliamento stabilimento esistente";
- concessione edilizia 28/1970 "Nuova costruzione edificio industriale";
- concessione edilizia 28/1972 "Nuova costruzione uffici e servizi";
- concessione edilizia 20/1991;

Della suddetta documentazione non è possibile il rilascio in copia conforme, in quanto la stessa è andata distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale, ovvero non è reperibile presso gli archivi comunali.

Stato legittimo: richiamato l'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), nello specifico la parte del comma 1-bis, che interessa il caso in esame "*omiss.....lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*".

Pertanto, a seguito dell'esame dei titoli abilitativi edilizi, resi disponibili dal competente ufficio tecnico comunale, si ritiene che lo stato legittimo dell'immobile sia identificato dalla licenza di costruzione nr. 19/1974', rilasciata il 02.05.1974 al protocollo nr. 840.

La pratica edilizia aveva come oggetto "nuova costruzione, in sostituzione di costruzioni esistenti distrutte da incendio"; in sostanza si trattava della ricostruzione del "capannone" adiacente a quello oggetto di valutazione, perciò risulta rappresentata anche l'unità immobiliare interessata, con l'indicazione "esistente" (cfr allegato 9).

Non si è reperita nessuna pratica edilizia interessante la suddivisione in unità immobiliari, considerato che il fabbricato oggetto di valutazione è un subalterno a sé; non si sono reperite tanto meno pratiche edilizie circa la modifica della disposizione interna secondo quanto constatato in loco.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 14/06/2008, pubblicato sul B.U.R.L. in data 06/08/2008 Serie Avvisi e Concorsi n. 32.

L'immobile ricade nella "ambito di riconversione da produttiva a residenziale 1 – Art. 11, delle NTA".

Si consiglia gli eventuali acquirenti di prendere visione delle possibili destinazioni d'uso in ambito produttivo, consentite dal PGT vigente, di cui si riporta semplice estratto (cfr allegato 13).

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | del 20.12.1999 ai nr.i 112102 di repertorio Notaio Manuela Mondello. |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

*Nota

Si invita comunque l'acquirente a verificare la normativa urbanistica locale secondo quanto stabilito dal PGT vigente.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Pavone del Mella (Bs), ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **non è conforme** a quanto rinvenuto per determinare lo stato legittimo (ex art. 9-bis, c. 1-bis DPR 380/2001); **nello specifico si rileva che:**

- 1) Non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo che autorizzi il frazionamento urbanistico in più unità immobiliari, in quanto si ritiene dalla documentazione visionata, che l'unità oggetto di esecuzione, sia derivata da un frazionamento eseguito esclusivamente al catasto fabbricati. Questo lo si può dedurre dal fatto che lo scrivente ha riscontrato la possibilità di accedere a due porzioni di unità immobiliare esclusivamente passando da altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione;
- 2) Sul prospetto ovest, risultano realizzate delle piccole finestre ed una porta REI;
- 3) Risultano aperte nr. 2 porte, sulle pareti interne, che permettono la comunicazione con le unità immobiliari confinanti, più precisamente sul lato sud e nord;
- 4) Una porzione dei servizi igienici al piano terra è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante e non direttamente dal subalterno 7, oggetto di esecuzione;
- 5) Il sottoscala al piano terra è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante e non direttamente dal subalterno 7, oggetto di esecuzione;
- 6) Diversa distribuzione degli spazi interni;

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Le irregolarità individuate ai punti 1, 2 e 6 potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che recita "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Dall'esame delle pratiche edilizie, e dello stato legittimo come sopra identificato al solo fine estimativo, visionando successivamente le norme tecniche attuative del vigente PGT, si ritiene possa essere rilasciato permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16.

Si vede quindi necessario da parte dell'aggiudicatario eseguire idoneo ed accurato rilievo di tutto l'immobile prima di redigere la pratica, in modo da definire con precisione anche l'esatto importo dell'oblazione.

A mero scopo estimativo, lo scrivente ha determinato la possibile oblazione in € 119,98 così come risulta dall'allegato nr. 12 alla presente relazione (da accertare solo dopo accurato rilievo dell'immobile e sviluppo della pratica da parte del tecnico che verrà incaricato).

Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.

Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili; non da ultimo per il caso in esame, si ritiene sia necessario allegare alla richiesta di PDC una verifica di sicurezza, circa la conformità statica e antisismica delle opere realizzate in difformità, per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 8.500,00.



Le irregolarità di cui ai punti 3, 4 e 5, si ritiene possano essere regolarizzate, mediante la chiusura strutturale delle aperture di cui al punto 3. Mentre per quanto concerne i locali accessibili esclusivamente da altre unità immobiliari, come identificato nel punto 4 e 5, si ritiene debbano essere anch'esse chiuse e delimitate tramite pareti in laterizio e rese accessibili esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione³.

Dette opere, a mero scopo estimativo, si ritiene possa comportare una spesa stimata a corpo in via equitativa pari ad € 10.000,00.

Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro **18.619,98 (diciottomilaseicentodiciannove,98)**.

Note

- La due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.
- Le diverse aperture in facciata potrebbero configurarsi come parte comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quindi oggetto di autorizzazione da parte dei condomini.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

4.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/6	185	7	cat. D/7			2.188,00 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;

Data verifica catastale 08/06/2023

³ All'interno dell'atto notarile di provenienza (cfr allegato 11), non vengono menzionati diritti di passaggio su altre unità immobiliari; dette opere di chiusura accessi e complementari, dovranno essere eseguite con il consenso della proprietà confinanti.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che la planimetria catastale attualmente non risulta conforme, in considerazione che dovrà essere variata a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistica e delle opere per rendere la parte dei servizi igienici e del sottoscala, accessibili esclusivamente dal subalterno oggetto della presente valutazione.

Determinazione spese di regolarizzazione catastale

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € **1.200,00 (milleduecento,00)** compreso tasse di registrazione.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.



4.3 Verifica della titolarità

Dalla relazione ivi allegata e redatta da Visurista incaricato e quindi dalle indagini esperite presso l’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **con situazione degli atti aggiornata a tutto il 07-09-2023** si è riscontrato che **Con Atto di compravendita** del [REDACTED] del 15.03.2011 al n.ro 21165 / 8309 e trascritto a Brescia il 24/03/2011 ai n.ri 12226 / 7308, l’unità immobiliare in PAVONE DEL MELLA (BS) – Catasto Fabbricati – NCT, foglio 6 – mappale 185 sub. 7 – Cat. D/7 Passò alla società [REDACTED] – con sede in Pavone Del Mella (BS) per QUOTA di 1/1 PIENA PROPRIETA’

GRAVAMI

Con situazione degli atti dell’Agenzia Delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **aggiornata a tutto il 07-09-2023:**

CONVENZIONE EDILIZIA

trascritta il 04.01.2000 ai n.ri 258 / 159

Notaio [REDACTED] del 20.12.1999 al n. 112102

FAVORE : COMUNE DI PAVONE DEL MELLA

CONTRO : [REDACTED]

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA

PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 10.11.2022 ai n.ri 51893 / 34929

Tribunale di Brescia del 23.03.2022 al n. 3043

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA

ULTERIORE PRECISAZIONE:

All’interno dell’atto di compravendita del [REDACTED] del 20.12.1999 al n. 112102; si precisava quanto segue circa la servitù di passaggio: *“la venditrice riconosce il diritto di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, a carico della porzione di corte di cui al mappale 185/5 ed a favore dell’unità immobiliare di cui al mappale 185/7, qui acquistato dalla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta, da esercitarsi sulla porzione identificata con colorazione rossa nell’elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C”.*

Si rimanda il lettore a visionare l’allegato nr. 11, alla presente valutazione, concernente l’atto in oggetto ed il relativo “allegato C”.

Circa le servitù si rimanda a quanto indicato nel summenzionato atto.

Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l’unità immobiliare in esame all’interno di un complesso plurifamiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell’ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l’obbligo di rimessione in ripristino e a regola dell’arte di quanto eventualmente alterato.

**Vedasi relazione ventennale redatta da visurista, ivi allegata.

Note

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell’offerta, a verificare l’eventuale variazione di vincoli opponibili all’acquirente dopo il deposito della valutazione e comunque dopo la data del 07.09.2023.



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere **Occupato**.

Si è poi provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 09/06/2023, ottenendo risposta dalla stessa il giorno 12/09/2023 dalla quale risultava che è presente un contratto di comodato immobiliare ad uso gratuito diverso da abitativo (cfr allegato nr. 8).

A mero scopo di utilità alla procedura, lo scrivente, ritiene, in via equitativa, che il canone mensile di locazione, corretto, per l'immobile oggetto di esecuzione, sia di € 400,00; in considerazione dello stato di manutenzione dello stesso e della servitù di passaggio da esercitare in caso di accesso.

5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si inviata a prendere visione delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali, di cui alle pagine 13, 14, 15 del seguente rapporto di stima.

Non si è potuto riscontrare se risulti costituito un condominio.

Note

- Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e comunque dopo la data del 07/09/2023.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Con situazione degli atti dell'Agenzia Delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **aggiornata a tutto il 07-09-2023:**

CONVENZIONE EDILIZIA

trascritta il 04.01.2000 ai n.ri 258 / 159

Notaio [REDACTED] del 20.12.1999 al n. 112102

FAVORE : COMUNE DI PAVONE DEL MELLA

CONTRO : [REDACTED]

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA

PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 10.11.2022 ai n.ri 51893 / 34929

Tribunale di Brescia del 23.03.2022 al n. 3043

IMMOBILI : PAVONE DEL MELLA



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure fallimentari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale; non è stato eseguito un rilievo puntuale.

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.



Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità residenziale posta su due livelli con autorimessa doppia, in zona a destinazione prettamente residenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

× MCA con nr. _____ comparabili

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre anno 2022, Zona B1, fascia centrale, destinazione produttiva, Comune di Pavone Del Mella (Bs);

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

Finanziario

No

Dei costi

No

8. Determinazione del valore

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona B1, fascia centrale, destinazione produttiva del comune di Pavone del Mella (BS), relativi al II semestre dell'anno 2022.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;

2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte:

- Comparati i valori per il comune di Pavone del Mella (BS), zona B1, fascia centrale, destinazione produttiva contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:



Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Capannoni industriali	Normale	350,00 €/mq	435,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come meglio sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, della presunta epoca di costruzione, dello stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima si ritiene di assegnare il valore minimo di **€/mq 350,00**.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$534,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{186.900,00 \text{ euro}} \text{ (centottantasettemilaseicento,00)}.$$

9	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>
----------	---

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale 534,00 mq x 350,00 €/mq = **186.900,00 euro** (centottantasettemilaseicento,00).

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese stimate di regolarizzazione urbanistica e catastale indicate alle pagine 13, 14, 15 per l'importo totale di € 19.819,98 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a € **167.080,02** (centosessantasettemilaottanta,02).

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

$$(\mathbf{167.080,02 \text{ euro}} - 20\%) = \mathbf{133.664,02 \text{ (centotrentatremilaseicentosessantaquattro,02)}}$$

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc.

Non sono ricompresi i valori dei beni mobili e di eventuali pulizie e smaltimenti di quanto contenuto all'interno dell'immobile.



10 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmante



Data rapporto valutazione: 03 ottobre 2023



11 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Relazione ventennale;
2. Relazione notarile agli atti del fascicolo;
3. Documentazione fotografica con indicazione difformità rilevate;
4. Visura catastale storica;
5. Planimetria catastale;
6. Elaborato planimetrico;
7. Estratto mappa;
8. Contratto di comodato d'uso gratuito, ad uso diverso da abitativo, trasmesso dall'agenzia delle entrate;
9. Licenza di costruzione nr. 19/1974' – rilasciata il giorno 02.05.1974 al protocollo nr. 840;
10. Valori banca dati delle quotazioni immobiliari, agenziale delle entrate, per il Comune di Pavone del Mella (Bs),, periodo anno 2022, II semestre, zona centrale, per la destinazione produttiva;
11. Atto di provenienza del notaio [REDACTED] del 15.03.2011 al n.ro 21165 / 8309 e trascritto a Brescia il 24/03/2011 ai n.ri 12226 / 7308, l'unità immobiliare in PAVONE DEL MELLA (BS) – Catasto Fabbricati – NCT, foglio 6 – mappale 185 sub. 7 – Cat. D/7 Passò alla società [REDACTED] – con sede in Pavone Del Mella (BS) per QUOTA di 1/1 PIENA PROPRIETA'.
12. Schema per la stima del contributo di costruzione e oblazione per sanatoria, necessario al rilascio del P.D.C. in sanatoria;
13. Estratto N.T.A PGT vigente, relative all'ambito di riconversione da produttiva a residenziale.